

**Gemeinde Kirchheim  
Gaubüttelbrunn**

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER SCHULE“**

## **5. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften nach BayBO

**Auftragnehmer:**

Architekturbüro Armin Kraus | Marktplatz 10 | 97737 Gemünden a. Main  
T 09351 60 44 94-0 | F 09351 60 44 94-44 | E [architektur@arminkraus.de](mailto:architektur@arminkraus.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing.(FH) Architekt BDA Armin Kraus

## **INHALT**

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass	
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand	
<b>2 Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ziele der Landesplanung und Raumordnung	
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
2.3 Denkmalschutz	
<b>3 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	
3.3 Grünflächen und Bepflanzungen	
3.4 Gestaltung	
<b>4 Erschließung</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
<b>6 Immissionsschutz</b> .....	<b>5</b>
<b>7 Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>5</b>
7.1 Allgemeines	
7.2 Grünordnungsplan	
7.3 Vollzug der Maßnahmen	
<b>8 Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>5</b>
<b>9 Flächen und Kosten</b> .....	<b>6</b>
<b>10 Fazit</b> .....	<b>6</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Der 1975 in Kraft getretene und zwischenzeitlich in 4 Änderungen fortgeschriebene Bebauungsplan „Hinter der Schule“ weist neben einem Dorfgebiet und einem Wohngebiet im Übergang dieser beiden Gebiete eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ aus.

Diese Festsetzung erweist sich nun 50 Jahre später als zu eng gesteckt, da das ehemalige Schulgebäude künftig als Tagespflegeeinrichtung für Senioren genutzt werden soll.

Der Bedarf als Schule war durch die Verlagerung des Schulstandortes in die Verbandsschule in Kirchheim an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Der im Zuge der Erarbeitung des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes für den Landkreis Würzburg wurde aber herausgearbeitet, dass zum einen der Bedarf an Tagespflegeeinrichtungen zunimmt und der Standort Gaubüttelbrunn gut geeignet ist.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans "Hinter der Schule" kommt die Gemeinde der in §1 Abs. 3 verankerten Aufgabe nach, die Ordnung im betreffenden Gebiet durch Fortschreibung der Bauleitplanung zu wahren. So wird die Nutzung des Gebiets von rein schulischen Zwecken erweitert und um diese nicht wieder zu sehr einzuschränken als Fläche für soziale und kulturelle Aktivitäten ausgewiesen.

Diese Änderung ist notwendig, um die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche dem realen Bedarf entsprechend baurechtlich korrekt zu regeln.

### **1.2 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in Gaubüttelbrunn und umfasst das Gelände der ehemaligen Schule. Das Schulgebäude soll künftig mit wenigen baulichen Modifikationen als Tagespflegeeinrichtung genutzt werden. Der Standort befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Wohnhäusern und Grünflächen.

Die Lage des Plangebiets ist gut erreichbar und bietet eine angenehme Umgebung für die geplante Nutzung als Tagespflegeeinrichtung. Gaubüttelbrunn verfügt über eine gute Infrastruktur und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Umnutzung der ehemaligen Schule zu einer Tagespflegeeinrichtung wird einen positiven Beitrag zur Versorgung älterer Menschen in Gaubüttelbrunn und der Nachbargemeinden leisten. Die zentrale Lage des Plangebiets und seine Anbindung an die umliegenden Wohngebiete machen es auch aus Sicht des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes zu einem geeigneten Standort für diese wichtige soziale Einrichtung.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Raumordnung Regionalplan Region Würzburg (2) nicht berührt, weil sich am grundsätzlichen Charakter des Bebauungsplanes und an der Ausdehnung des Plangebietes nichts ändert.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Änderung dieses Bebauungsplanes kann aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zwar nicht direkt entwickelt werden, weil die derzeitige

Sondernutzung darin dezidiert ausgewiesen ist (FNP, Stand 7. Änderung vom 29.11.2022) Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im vorliegenden Fall aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### **2.3 Hinweis zum Verfahren**

Das Verfahren kann als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im konkreten Fall wird die Weiterentwicklung beinahe ohne neue Flächenversiegelungen und gänzlich ohne neuen Flächenverbrauch umgesetzt. Auch bauliche Maßnahmen werden sich im Großen und Ganzen nur innerhalb des bestehenden Gebäudes abspielen. Am Grundstück, seinem Charakter und seiner Bepflanzung werden so ebenfalls keine Veränderungen stattfinden.

Demnach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Ebenfalls ist eine Ausgleichsflächenbilanzierung in diesem Zusammenhang entbehrlich.

### **2.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich gibt es keine bekannten Objekte mit Denkmaleigenschaft.

## **3 Städtebauliches Konzept**

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich wird nach BauNVO Stand: 3.7.2023 bestimmt.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Ursprünglich war das Gebiet ausschließlich für schulische Zwecke vorgesehen. Aufgrund sich wandelnder gesellschaftlicher Bedürfnisse und dem Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen wurde beschlossen, die Nutzung des Gebiets von reiner schulischer Nutzung auf soziale und kulturelle Zwecke zu erweitern.

Aktuell und konkret wird geplant, das Gelände für Tagespflegeeinrichtungen zu nutzen, um den steigenden Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf zu decken. Erfahrungsgemäß sind Schulbauten aus den 60er- und 70er-Jahren in Ihrer Grundstruktur hervorragend für die Einrichtung einer Tagespflege geeignet. Auch die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass die Gaubüttelbrunner Schule ohne gravierende Umbauten gut als Tagespflegeeinrichtung dienen kann.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Die grundlegende Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Das Gebäude soll im Wesentlichen bestehen bleiben und lediglich den Anforderungen für Tagespflegeeinrichtungen angepasst werden und einen barrierefreien Zugang erhalten. Mit Blick auf zukünftige Veränderungen sollen aber über die allgemeine Festsetzung einer GFZ, der Festsetzung von Vollgeschossen und von Baugrenzen eine gewisse Allgemeingültigkeit verankert werden, so dass ein Ersatzneubau in der Zukunft möglichst ohne neues B-Plan-Verfahren realisiert werden kann. Um hierbei die Einflussnahme, vor allem auf immissionsrechtliche Rahmenbedingen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Freistellungsverfahren ausgeschlossen werden.

### 3.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Die Grünflächen und Bepflanzungen im Gebiet bleiben unverändert bestehen. Sie tragen weiterhin zur Aufwertung des Umfelds bei und dienen der Erholung und dem Wohlbefinden der Nutzer und Anwohner.

### 3.4 Gestaltung

Die Gestaltung des Gebiets bleibt unverändert und wird beibehalten, um die ästhetische Kontinuität und das gewohnte Erscheinungsbild zu bewahren. Zukünftig evtl. mögliche umfangreichere Änderungen müssen über ein ordentliches Genehmigungsverfahren geklärt werden.

## 4 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist durch die vorhandenen Zuwegungen und Medien bereits weitgehend gesichert. Auch die Tagesabläufe und das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich vom Schulbetrieb unterscheiden, außer dass zukünftig weniger Personen gebracht und abgeholt werden.

Auch der Stellplatzbedarf wird sich nicht schwerwiegend unterscheiden, weil die Besucher in der Regel gebracht werden und ruhender Verkehr nur für Mitarbeitende benötigt wird.

## 5 Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Telekomversorgung ist im gesamten Gebiet und auch im Geltungsbereich vorhanden und sichergestellt.

Niederschlagswässer von bebauten Flächen (Dachflächen) und befestigten Flächen (PKW-Stellplätzen/-Zufahrten, sonstige Wege) ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück verdunsten oder versickern zu lassen. An der Gesamtsituation soll derzeit nichts geändert werden. Das heißt derzeit wird Dachwasser und befestigte Flächen gefasst und in die Kanalisation abgeleitet.

Zukünftig soll nach Möglichkeit durch den Einsatz von Zisternen eine nachhaltige Regenwassernutzung umgesetzt werden.

Hierzu sind ggf. Genehmigungen einzuholen. Wir verweisen hier explizit auf die „Regeln beim Versickern“, „Die Richtlinien zum Bau von Zisternen“.

**Altlastenstandorte** oder **Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Sollten Altlasten entdeckt werden, so ist dies dem Landkreis Würzburg anzuzeigen.

## 6 Immissionsschutz

Die derzeit geplante Umnutzung wird durch die Ähnlichkeit zwischen Kindergarten und Seniorentagespflege in allen Belangen wie Anfahrts- bzw. Abfahrtsverkehr, Lieferverkehr, Parksuchverkehr und Betriebszeiten keine großen Veränderungen für die Anwohnerschaft mit sich bringen. So wird bezüglich des Immissionsschutzes sichergestellt, dass mögliche Auswirkungen auf die Umgebung minimal sind und alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften eingehalten werden, um den Schutz der Anwohner und der Umwelt zu gewährleisten. Darüber hinaus wird die Betriebszeit derzeit auf 7.00 – 21.30 begrenzt, um die Nachtruhe nicht zu stören.

Der Bebauungsplan ist so gestaltet, dass er in Zukunft eine derzeit nicht absehbare Nutzung für soziale und/oder kulturelle Zwecke ermöglicht. Um dabei zu verhindern, dass diese immissionsschutzrechtliche Konflikte erzeugen, wird festgesetzt, dass bei

zukünftigen Bauanträgen die Einhaltung von Schutzziele im jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen ist und daher Genehmigungen im Freistellungsverfahren ausgeschlossen werden.

## **7 Naturschutz und Landschaftspflege**

### **7.1 Allgemeines**

Der Schutz und die Pflege der Natur und Landschaft sind von herausragender Bedeutung. Derzeit sind nur geringste Eingriffe, durch die Schaffung einer Terrasse in die Außenanlagen vorgesehen. Derzeit nicht absehbare zukünftige Eingriffe/Maßnahmen müssen ggf. im Rahmen einer Baugenehmigung hinsichtlich Landschaftsschutz und Grünordnung behandelt werden. Im Übrigen haben die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes Bestand.

### **7.2 Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan bleibt aktuell unverändert bestehen und wird weiterhin die Grundlage für den Schutz und die Entwicklung von Grünflächen, Naturschutzgebieten und Landschaftselementen bilden. Er dient als Leitfaden für den Erhalt und die Pflege der ökologischen Vielfalt sowie für die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

### **7.3 Vollzug der Maßnahmen**

Alle Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft werden gemäß den bestehenden Vorschriften und Richtlinien durchgeführt. Dies umfasst die regelmäßige Überprüfung und Kontrolle der Grünflächen, die Durchführung von Pflegemaßnahmen sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keinerlei Neuordnungen erforderlich, dass es sich wie zuvor beschrieben ausschließlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

## **9. Flächen und Kosten**

### **9.1 Flächen**

Sondergebiet = Geltungsbereich der 5. Änderung

ca. 1.570 qm

### **9.2 Kosten**

Der Gemeinde Kirchheim entstehen durch diese Neuordnung außer den reinen Verfahrenskosten keine weiteren Erschließungs- oder Infrastrukturkosten.

## 10. Fazit

Das Verfahren zur Umwidmung der schulisch genutzten Fläche zu einer Fläche für soziale und kulturelle Zwecke und in absehbarer Zeit als Tagespflegeeinrichtung für Senioren ist formal erforderlich. Nennenswerte Veränderungen für die Anlieger sind keine zu erwarten. Die Nachnutzung der Schule als Tagespflege ist auch mit Blick auf die erst 2021 durchgeführte energetische Sanierung der Schule mit Blick auf die Nachhaltigkeit beinahe alternativlos.

Gemünden, den 19.02.2025

gez.

.....  
Erster Bürgermeister Christian Stück

gez.

.....  
Architekt BDA Armin Kraus